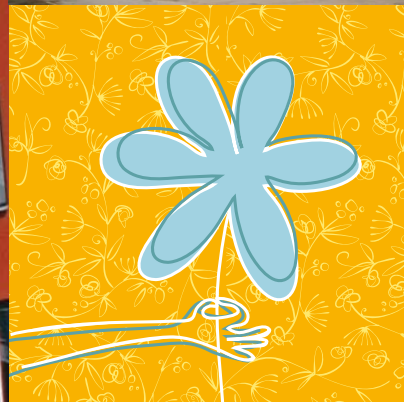




Delårsrapport januari–juni 2007

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 239,7 Mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 125,7 Mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 40,4 Mkr, motsvarande 2,33 kronor per aktie.
- Eget kapital per aktie uppgick till 67,90 kronor.
- Din Bostad förvärvar fastighet i Göteborg för 38 Mkr.

din bostad

Vision, affärsidé, mål och strategi

Genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden skapar Din Bostads medarbetare värden för kunder, ägare och övriga intressenter.

Vision

Din Bostad skall uppfattas som förebild på bostadsmarknaden.

Din Bostad som varumärke skall vara det självklara valet för bostadssökande. Din Bostad skall vara ett starkt begrepp på bostadsmarknaden.

Affärsidé

Din Bostad erbjuder bättre boende genom ständig utveckling av fastigheter och relationer.

Genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden skapar Din Bostads medarbetare värden för kunder, ägare och övriga intressenter. Detta sker genom förvärv, förvaltning samt om- och nybyggnation av fastigheter. Särskild vikt läggs vid att vara lyhörda för olika kundgruppers behov och utifrån dessa erbjuda bättre bostadslösningar. Din Bostad söker efter att långsiktigt utveckla relationen med olika intressentgrupper.

Övergripande mål

Finansiella mål

Din Bostads målsättning är att över tiden ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall vara lägst 20 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

Utifrån affärsidé, strategi och övergripande mål tar Din Bostad fram kvalitativa och kvantitativa operativa mål på kort och lång sikt. Dessa mål uppdateras löpande i samband med den årliga strategi- och budgetprocessen. De skall avse såväl finansiella mål som mål avseende miljö, energiförbrukning, hyresgästtillfredsställelse och medarbetarnas nöjdhet. De övergripande målen kvantifieras och bryts ned till operativa mål som kan mätas per förvaltningsområde. Detta görs dels för att mäta och följa upp enskilda förvaltningsområdens prestation dels för att göra det möjligt för enskilda medarbetare att följa och mäta sin enhets utveckling samt få stöd för att prioritera egna beslut, så att man når eller överträffar uppsatta mål.

Under första delen av 2007 har fokus varit på att bygga upp och komplettera organisation och förvaltning, att förbereda Din Bostad för en åternotering till ordinarie lista på Stockholmsbörsen samt att genomföra ytterligare förvärv av bostadsfastigheter.

Strategi

Din Bostad skall vara ett bostadsbolag som har fokus på kundernas skiftande önskemål och skall finnas i regioner som växer och utvecklas positivt. Fastighetsinnehavet skall ha en geografisk spridning och vara av olika karaktär för att dels erbjuda investerare riskspridning, dels erbjuda hyresgäster valmöjlighet.

Din Bostad skall vara ett bolag med nationellt erkänd kompetens och kreativitet när det gäller att skapa och förvalta goda bostäder. Bolaget skall vara en modern och attraktiv arbetsgivare som präglas av en öppen, förändringsbenägen och utvecklingsorienterad miljö.

Din Bostad skall vara bäst på bra boende – vi bryr oss om våra kunder, vi sköter och utvecklar våra fastigheter.

Förvaltning

Din Bostad skall vara ett bostadsbolag som tar till vara synergieffekter i drift och förvaltning, medverkar till en miljövänlig och effektiv energiförsörjning i husen och därmed uppnå konkurrenskraftiga resultat. Din Bostad skall vara ett bostadsbolag som driver verksamheten genom att kombinera "lokal småskalig förvaltning" med "central storskalig administration och gemensam verksamhet".

Projektutveckling

Din Bostad skall vara ett självklart alternativ i utvecklingsprojekt av nya bostadsområden, oavsett upplåtelseform, i de kommuner och regioner bolaget är verksamt. Genom att ha en nära dialog med aktuella kommuner bedöms Din Bostad kunna få tillgång till såväl attraktiv mark för nyproduktion som intressanta utvecklingsprojekt. Bostadsprojekt pågår för närvarande i Uppsala och Järfälla.

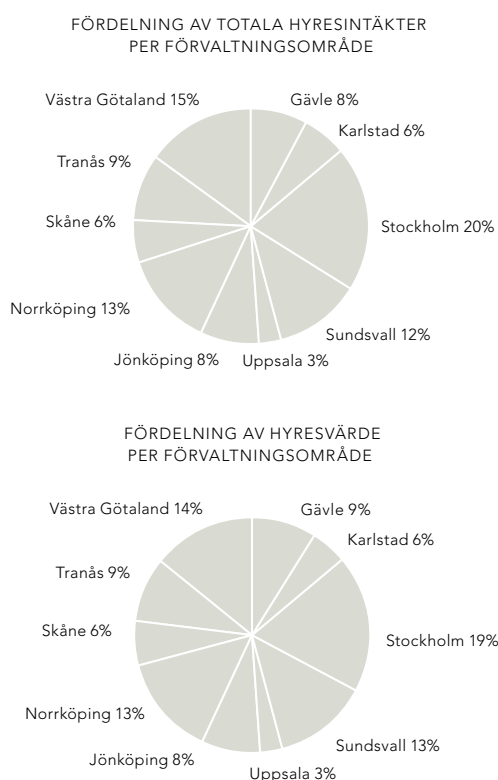
Fastighetsbeståndet

Din Bostad ägde per bokslutsdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 5 067 Mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt i fastighetsområden med totalt tio lokala områdeskontor, vilka redovisas i nedanstående diagram.

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet består av 311 fastigheter, varav tio tomträtter. Den uthyrbara arean uppgick per bokslutsdagen till 648 321 kvm, varav 85 procent avser bostäder. Antalet lägenheter uppgick till drygt 8 000. Det totala hyresvärdet bedömdes per 30 juni uppgå till cirka 534 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt på årsbasis till cirka 493 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 93 procent.

Fastigheternas verkliga värde på Din Bostads 15 största orter, som angivits i kartan, motsvarar cirka 96 procent av fastighetsbeståndets totala verkliga värde.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	MKR
Verkligt värde vid periodens ingång	4 776
Investering i befintliga fastigheter	107
Fastighetsförvärv	169
Fastighetsförsäljning	-17
Värdeförändring	32
Verkligt värde vid periodens slut	5 067



Sammanställning av fastighetsbeståndet per den 30 juni 2007

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRES- VÄRDE, MKR	EKONOMISK UTHYRINGS- GRAD, %	HYRES- INTÄKTER, MKR
Norr						
Gävle	34	802	61 765	47	80	38
Karlstad	23	457	33 279	31	99	31
Stockholm	11	1 418	116 775	100	97	97
Sundsvall	44	1 026	88 152	71	83	59
Uppsala	3	216	11 338	16	100	16
Summa region Norr	115	3 919	311 309	265	91	241
Söder						
Jönköping	19	725	51 340	42	98	41
Norrköping	25	918	88 448	72	92	66
Skåne	15	462	30 331	32	98	31
Tranås	27	742	69 276	49	88	43
Västra Götaland	110	1 300	97 617	73	97	71
Summa region Söder	196	4 147	337 012	268	94	253
Summa Din Bostad	311	8 066	648 321	534	93	493
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	277	7 942	601 639	500	93	463
Kommersiella fastigheter	23	104	45 568	33	88	29
Projekt och mark	11	20	1 114	1	–	1
Summa Din Bostad	311	8 066	648 321	534	93	493

Fördelning av uthyrbar yta per region, område och fastighetskategori

	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTALT	ANDEL, %
	BOSTÄDER	BUTIK	KONTOR	ÖVRIGT		
Norr						
Gävle	47 763	6 025	3 555	4 422	61 765	10
Karlstad	29 189	1 599	815	1 676	33 279	5
Stockholm	102 622	1 768	2 672	9 713	116 775	18
Sundsvall	70 327	3 037	5 796	8 992	88 152	14
Uppsala	11 338	–	–	–	11 338	2
Summa region Norr	261 239	12 429	12 838	24 803	311 309	48
Söder						
Jönköping	48 619	–	1 205	1 516	51 340	8
Norrköping	69 853	8 149	5 251	5 195	88 448	14
Skåne	28 368	681	42	1 240	30 331	5
Tranås	54 182	9 754	2 169	3 171	69 276	11
Västra Götaland	86 341	3 349	4 984	2 943	97 617	15
Summa region Söder	287 363	21 933	13 651	14 065	337 012	52
Summa Din Bostad	548 602	34 362	26 489	38 868	648 321	100
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	538 265	25 987	13 478	24 174	601 904	93
Kommersiella fastigheter	9 223	8 375	13 011	14 694	45 303	7
Projekt och mark	1 114	–	–	–	1 114	0
Summa Din Bostad	548 602	34 362	26 489	38 868	648 321	100



Händelser under rapportperioden

Bakgrund

Din Bostad Sverige AB (Din Bostad) förvärvade per 30 september 2006 genom apportemission Din Bostad Riks AB samt fyra andra fastighetsägande bolag och reversfordringar på dessa bolag. I koncernredovisningen tas hänsyn till att det i realiteten var Din Bostad Riks AB som förvärvade Din Bostad eftersom apportemissionen medförde att fastighetsbolagens ägare och innehavarna av reversfordringarna fick ett bestämmande inflytande i Din Bostad. Detta innebär att Din Bostad Riks AB, ur koncernredovisningsperspektiv, betraktas som den egentliga förvärvaren med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder.

Koncernredovisningen för Din Bostad-koncernen är genom det omvända förvärvet en fortsättning på koncernredovisningen avseende Din Bostad Riks AB-koncernen. Denna bildades 22 maj 2006 vilket medför att jämförelsetalen för föregående år avser perioden 22 maj till 30 juni. Förvärvet och dess redovisningskonsekvenser beskrivs utförligt i Din Bostads årsredovisning 2006.

Kommentar

Andra kvartalet har präglats av fortsatt uppbyggnad av organisation och av åternoteringsarbetet.

Organisationsarbetet har kännetecknats av att ett antal rekryteringar avslutats och att dessa personer successivt tillträtt sina tjänster under kvartalet. Två av dessa är regionschefer och ingår i ledningsgruppen. Dessa har dokumenterad bred erfarenhet av fastighetsbranschen inte minst när det gäller bostäder. Ytterligare en nyckelperson har tillträtt sin befattning under perioden. Samtliga stärker bolagets styrning och utveckling. Under perioden implementerades nya IT-system som kommer att stärka uppföljning och styrning av verksamheten.

Inom projektutveckling har pågående projekt i Uppsala och Järfälla utvecklats planenligt. Samtidigt pågår diskussioner om nya projekt runt om i landet.

För att stärka det framtida projektutvecklingsarbetet bildades ett råd med personer som innehar spetskompetens inom byggsektorn.

Det sedan början av året pågående åternoteringsarbetet avslutades den 25 maj. Det var då Stockholmsbörsen godkände Din Bostads ansökan om notering på Nordiska listan, Small cap, efter det att bolaget genomgått Stockholmsbörsens sedvanliga prövning för notering samt upprättat ett informationsdokument med anledning av åternoteringen. Dokumentet finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Sammantaget så utgör både organisationsarbetet och åternoteringen en viktig grund för bolagets framtida utveckling och expansion.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick för perioden till 239,7 Mkr. Fastighetsbeståndets hyresvärde bedömdes per 30 juni 2007 på helårsbasis uppgå till 534 Mkr, varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarande cirka 40 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 93 procent.

Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick under perioden till 127,2 Mkr. Driftkostnaderna varierar med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Från och med årsskiftet har förvaltningen i huvudsak övertagits i egen regi. Viss extern förvaltning förekommer men kommer successivt under 2007 att tas om hand av egen personal. Detta medverkar till att kostnaderna under perioden har varit något högre än normalt. Dessutom har fastighetsadministrationen belastats med kostnader hänförliga till koncernens uppbyggnad.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under

perioden till 18,9 Mkr. Kostnader av engångskaraktär hänförliga till uppbyggnad av Din Bostad koncernen och åternoteringen på ordinarie lista på Stockholmsbörsen belastar resultatet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -66,0 Mkr, varav 9,4 Mkr utgör värdeförändring på finansiella instrument.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2007 till 3 919 Mkr med en genomsnittlig ränta om 4,04 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheterna har värderats internt på rapportdagen. Utgångspunkten har varit den externa värdering som gjordes vid föregående årsskifte. Denna värdering har justerats med hänsyn till väsentliga förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer och driftkostnader. Någon förändring av avkastningskraven på respektive delmarknad har inte bedömts föreligga. Värderingen innebar för perioden en positiv värdeförändring av fastigheternas verkliga värde om 32,1 Mkr. Av detta belopp utgör 3,1 Mkr värdeförändring på under perioden avyttrade fastigheter.

Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt för perioden uppgick till 18,1 Mkr. Därutöver redovisas värdeförändringar avseende fastigheter om 32,1 Mkr samt värdeförändring finansiella instrument om 9,4 Mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till 40,4 Mkr motsvarande 2,33 konor per aktie.

Resultatet har under perioden belastats med dels betydande kostnader av engångskaraktär i samband med uppbyggnad av organisationen, implementering av IT-system och åternoteringen på ordinarie lista på Stockholmsbörsen, dels kostnader för extern förvaltning som successivt håller på att fasas ut.

Fastighetsinvesteringar

Koncernen har under perioden investerat 107 Mkr i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter.

I början av maj 2007 förvärvades fastigheter för ett sammanlagt värde av 169 Mkr. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Karlstad, Falköping och Tranås. Genom förvärvet etablerar sig Din Bostad i Göteborg och övriga förvärv stärker koncernens närvaro på orter där Din Bostad redan är en betydande aktör. Fastigheterna omfattar cirka 20 000 kvm.

Skatt

Vid årsskiftet bedömdes koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgå till 1 410 Mkr. Motsvarande belopp i moderbolaget är 288 Mkr. I samband med årsbokslutet har den uppskjutna skattefordran i redovisningen upptagits till 99 Mkr. Underskottsavdrag om 968 Mkr har ej åsatts något värde.

Under perioden uppkomna temporära skillnader har skattebeaktats med 28 procent.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2007 till 1 175 Mkr, vilket motsvarar 67,90 kronor per aktie.

I samband med bildandet av Din Bostad i september 2006 genomfördes en apportemission motsvarande 976 Mkr. Din Bostad tillfördes då dels fastigheter motsvarande 4 086 Mkr, dels likvida medel motsvarande 300 Mkr. I december 2006 genomfördes en apportemission om 97,5 Mkr i samband med ett fastighetsförvärf i Stockholmsregionen.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick per rapporttillfället till 3 919 Mkr och genomsnittsräntan uppgick till 4,04 procent. Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 30-90 dagar som räntebas.

För att begränsa den påverkan en högre ränta skulle få på Din Bostad omfattas cirka 1,9 Mdkr av lånen av en femårig så kallad räntecap, som innebär att räntebasen (STIBOR 90 dagar) begränsas till 4,0 procent om den går upp till en nivå mellan 4,0 och 5,0 procent och den begränsas till 5,0 procent om den går högre. Härutöver finns ytterligare en räntecap om cirka 100 Mkr med räntetaket 4,5 procent. Dessa har haft en positiv värdeutveckling om 9,4 Mkr under perioden.

Räntebärande skulder per den 30 juni 2007

	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	MKR	ANDEL, %
Inom ett år	3 814	3,92	195	5
1-2 år	48	4,97	163	4
2-3 år	57	4,50	57	1
3-4 år	-	-	-	-
4-5 år	-	-	1 500	38
> 5 år	-	-	2 004	52
Summa	3 919	4,04	3 919	100

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 19,4 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 30 juni 2007 till 45,2 Mkr.

Soliditet

Soliditeten uppgick per 30 juni 2007 till 22,4 procent.

Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) beräknas till 67,90 kronor per aktie. Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per 30 juni 2007 där fastigheterna är upptagna till verkligt värde. Fastighetsvärderingarna har gjorts internt med utgångspunkt i den externa värdering som gjordes vid årsskiftet.

Andra kvartalet

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 23,5 Mkr (4,1). Totala intäkter uppgick till 121,3 Mkr (26,9). I resultatet ingår värdeförändringar på fastigheter om 9,1 Mkr (0,0). Driftsöverskottet uppgick till 67,2 Mkr (15,3). Finansnetto uppgick till -28,3 Mkr (-8,5) varav värdeförändring avseende finansiella instrument 9,6 Mkr (0,0). Kvartalets kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till 18,2 Mkr (6,7).

Möjligheter och risker

Din Bostad är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets verksamhet, resultat och värde på fastigheter.

Din Bostad redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. En värdering till verkligt värde är baserad på gjorda antaganden och bedömningar vilka är förknippade med en viss osäkerhet. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet att ligga inom intervallet +/- 5 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturen. Vid värdering av större fastighetsbestånd tenderar osäkerheterna att ta ut varandra.

Övriga risker som bolaget har att hantera är bland annat hyresutveckling och hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader samt ränte- och finansieringsrisker. Din Bostad arbetar aktivt med att kartlägga och mini-

mera riskerna. I bolagets årsredovisning för 2006 återfinns utförligare beskrivning av dessa risker.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består från och med 25 september 2006 av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 4,5 Mkr (0,0), varav koncerninterna intäkter uppgick till 4,5 Mkr (0,0). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -32,8 Mkr (-53,7). Föregående års resultat fram till 25 september avser Tripep AB med den dåvarande biotekniska forskning som bolaget bedrev. Moderbolagets likvida medel uppgick per 30 juni till 28,0 Mkr. Investeringar under perioden uppgick till 2,0 Mkr.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick den 30 juni 2007 till 64 personer, varav 31 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, norr och söder, med lokalkontor på 10 orter.

I juni tillträdde regioncheferna sina befattningar. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Göteborg.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Boards (IASB) samt tolkningsuttalande från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EG-kommissionen för tillämpning i EU.

Denna delårsrapport har utformats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, Redovisningsrådets Rekommendation 32:06 samt Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna har inte förändrats jämfört med årsbokslutet 2006.

Händelser efter rapportperiodens slut

Din Bostad har förvärvat en bostadsfastighet i Göteborg till ett fastighetsvärde av 38 Mkr.

Framtid

I det korta perspektivet kommer vi att märka en förändring i vår kostnadsmassa. Den kommer nu att sjunka och effektiviseras. Detta är resultatet dels av att vi är på väg ur uppstartsskedet, med höga uppstartskostnader, dels av förbättrad uppföljning och styrning. När det gäller intäkterna är vi på väg in i ett mer strukturerat arbetssätt vad

gäller att sänka befintliga vakanser. Vi räknar med att se effekter av det här arbetet under hösten.

I ett långsiktigt perspektiv är det eftersträvarsvärt att bolaget blir större. Därför pågår löpande ett arbete där vi utvärderar olika expensionsmöjligheter i form av förvärv. Det är viktigt att expansionen sker i harmoni med finans- och organisationsutvecklingen i bolaget. En del av expansionen kommer att ske i form av nyproduktion av bostäder. Dessa projekt kommer att innehålla såväl hyresrätter som bostadsrätter. Hyresrätterna byggs för egen förvaltning och bostadsrätterna byggs för att stärka bolagets finansiella ställning. Ambitionen är att komma upp i en produktionstakt på ca fem till sex projekt per år. Projekten kommer att ha bra lägen i orter där efterfrågan på boende stark, varje projekt kommer att vara i nivå 100 lägenheter, +/- 50. Genom att kontinuerligt för en dialog med attraktiva kommuner arbetar bolaget aktivt med att skapa intressanta projekt.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Mikael Granath, telefon 031-733 77 00, 0705-77 15 84, eller Finansdirektör Kjell Thörnbring, telefon, 031-733 77 00, 0703-11 90 25.

Ekonomisk information

Mer information om bolaget och dess verksamhet samt information om styrelse och ledning finns på Din Bostads hemsida: www.dinbostad.se

Kalendarium

Delårsrapport jan–sept	15 november 2007
Bokslutskommuniké	20 februari 2008

Intygande

Styrelsen och verkställande direktören för Din Bostad Sverige AB (publ) försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 30 augusti 2007

Joakim Ollén
STYRELSEORDFÖRANDE

Göran Kjellberg
STYRELSELEDAMOT

Jan Kockum
STYRELSELEDAMOT

Ulf Mattsson
STYRELSELEDAMOT

Erik Selin
STYRELSELEDAMOT

Johan Thorell
STYRELSELEDAMOT

Bo Törner
STYRELSELEDAMOT

Mikael Granath
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Resultaträkning Koncern

I SAMMANDRAG

MKR	2007 APRIL-JUNI	2006 APRIL-JUNI	2007 JAN-JUNI	2006 JAN-JUNI	2006 JAN-DEC
Hysesintäkter	121,2	26,9	239,7	26,9	190,3
Fastighetsförvaltning 1)	-54,0	-11,6	-127,2	-11,6	-102,7
Driftsöverskott	67,2	15,3	112,5	15,3	87,6
Värdeförändring fastigheter	9,1	–	32,1	–	48,1
Central administration	-11,9	-0,1	-18,9	-0,1	-18,3
Rörelseresultat	64,4	15,2	125,7	15,2	117,4
Värdeförändring finansiella instrument	9,6	–	9,4	–	7,9
Finansnetto	-37,9	-8,5	-75,4	-8,5	-65,7
Resultat efter finansiella poster	36,2	6,7	59,6	6,7	59,6
Skatt	-12,7	-2,6	-19,3	-2,6	54,2
Periodens resultat	23,5	4,1	40,4	4,1	113,8
Resultat efter skatt per aktie:					
– före utspädning, kr	1,36	*	2,33	*	11,60
– efter utspädning, kr	1,36	*	2,33	*	11,60

¹⁾ Fastighetsförvaltning

Driftkostnader	-36,6	-8,7	-81,9	-8,7	-75,4
Underhåll	-5,5	-0,7	-14,8	-0,7	-9,5
Tomträttsavgäld	-0,4	-0,1	-0,7	-0,1	-0,4
Fastighetsskatt	-4,4	-0,7	-6,4	-0,7	-4,9
Fastighetsadministration	-7,2	-1,4	-23,5	-1,4	-12,5
Summa fastighetsförvaltning	-54,0	-11,6	-127,2	-11,6	-102,7

* Då koncernen i sin nuvarande form bildades 30 september 2006 redovisas inte resultat per aktie föregående år.

Balansräkning Koncern

I SAMMANDRAG

MKR	30 JUNI 2007	30 JUNI 2006	31 DEC 2006
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 898,4	2 355,0	4 685,3
Förvaltningsfastigheter under uppförande	168,3	–	90,6
Maskiner och inventarier	8,7	–	4,0
Uppskjutna skattefordringar	82,8	–	99,4
Övriga långfristiga fordringar	1,0	–	0,7
Kortfristiga fordringar	43,2	39,0	82,2
Kassa och bank	45,2	45,3	72,0
Summa tillgångar	5 247,6	2 439,3	5 034,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 174,7	4,2	1 134,3
Långfristiga skulder ¹⁾	3 722,8	2 119,5	3 602,9
Kortfristiga skulder ¹⁾	350,0	315,6	297,0
Summa eget kapital och skulder	5 247,6	2 439,3	5 034,2
¹⁾ varav räntebärande skulder	3 918,7	2 386,8	3 735,2

Koncernens förändring av eget kapital

I SAMMANDRAG

MKR	2007 30 JUNI	2006 30 JUNI	2006 31 DEC
Ingående balans	1 134,3	0,0	0,0
Nyemission	–	0,1	0,1
Aktieägartillskott	–	–	235,5
Apportemission	–	–	754,9
Koncernmässig emission vid omvänt förvärv av Din Bostad Sverige AB	–	–	30,0
Periodens resultat	40,4	4,1	113,8
Eget kapital vid periodens slut	1 174,7	4,2	1 134,3

Kassaflödesanalys Koncern

I SAMMANDRAG

MKR	2007 APRIL–JUNI	2006 APRIL–JUNI	2007 JAN–JUNI	2006 JAN–JUNI	2006 JAN–DEC
Rörelseresultat	64,4	15,3	125,7	15,3	117,4
Betalt finansnetto	–37,9	–8,5	–75,4	–8,5	–57,9
Justeringar för ej likviditets- påverkande poster	–8,3	–0,1	–30,9	–0,1	–58,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18,2	6,7	19,4	6,7	0,9
Förändring av kortfristiga fordringar	32,5	–39,0	42,3	–39,0	–65,7
Förändring av kortfristiga skulder	–20,4	45,7	–10,4	45,7	150,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,3	13,4	51,2	13,4	85,5
Investeringar i befintliga fastigheter	–47,1	–	–101,0	–	–23,0
Förvärv av fastigheter	–169,1	–2 355,0	–169,1	–2 355,0	–2 902,2
Minskning av skuld vid förvärv av fastigheter	–	–	–	–	–6,9
Försäljning av fastigheter	17,2	–	17,2	–	1,6
Investeringar i övrigt, netto	–1,4	–	–5,9	–	–4,0
Kassaflöde från investerings- verksamheten	–200,5	–2 355,0	–258,8	–2 355,0	–2 934,5
Ökning av räntebärande skulder	168,7	2 386,8	243,1	2 386,8	2 639,8
Ökning långfristiga fordringar	–3,7	–	–2,7	–	–
Amortering av räntebärande skulder	–14,5	–	–59,6*	–	–248,5
Erhållna aktieägartillskott	–	0,1	–	0,1	529,7
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	150,5	2 386,9	180,8	2 386,9	2 921,0
Periodens / Årets kassaflöde	–19,7	45,3	–26,8	45,3	72,0
Likvida medel vid periodens början	64,9	–	72,0	–	–
Likvida medel vid periodens slut	45,2	45,3	45,2	45,3	72,0

* Varav amortering till närläggande 50 Mkr.

Segmentinformation

MRK	2007 APRIL–JUNI	2007 JAN–JUNI	2006 JAN–DEC
Hysesintäkter Norr	58,9	117,1	118,3
Hysesintäkter Söder	62,3	122,5	72,0
Summa intäkter	121,2	239,7	190,3
Driftsöverskott Norr	29,7	49,6	51,4
Driftsöverskott Söder	37,5	62,9	36,2
Summa driftöverskott	67,2	112,5	87,6

Nyckeltal

	2007 APRIL–JUNI	2007 JAN–JUNI	2006 31 DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter	311	311	285
Uthyrbara yta, kvm	648 321	648 321	626 456
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	5 067	5 067	4 776
Hysesvärde, Mkr	534	534	508
Hysesintäkter, Mkr	493	493	476
Driftsöverskott, Mkr	67,2	112,5	87,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	94
FINANSIELLA			
Avkastning eget kapital, %	8,1	7,0	42,0
Avkastning totalt kapital, %	5,7	5,3	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	2,1
Soliditet, %	22,4	22,4	22,5
Skuldsättningsgrad, ggr	3,3	3,3	3,3
Belåningsgrad, %	77,3	77,3	78,0
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,00	4,04	3,78
AKTIERELATERADE			
Genomsnittligt antal aktier	17 300 000	17 300 000	9 811 224
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,36	2,33	11,60
Resultat per aktie efter skatt exkl värdeförändring, kr	0,80	0,48	8,07
Driftsöverskott per aktie, kr	3,88	6,50	8,93
Utestående antal aktier vid periodens utgång	17 300 000	17 300 000	17 300 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	293	293	271
Eget kapital per aktie, kr	67,90	67,90	65,60
Börskurs per bokslutsdagen, kr	70,00	70,00	67,00
Börsvärde per bokslutsdagen, Mkr	1 211	1 211	1 159

Då koncernen i sin nuvarande form bildades 30 september 2006 redovisas inga nyckeltal för perioden före bildandet föregående år.

Resultaträkning Moderbolag

I SAMMANDRAG

MKR	2007 JAN–JUNI	2006 JAN–JUNI	2006 JAN–DEC
Nettoomsättning	4,5	–	3,3
Administrationskostnader	–37,5	–	–10,1
Forsknings- och utvecklingskostnader	–	–50,3	–50,7
Rörelseresultat	–33,0	–50,3	–57,5
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter	0,2	0,3	3,3
Finansiella kostnader	0,0	–3,7	–17,6
Resultat före skatt	–32,8	–53,7	–71,8
Skatt	9,1	–	50,1
Periodens resultat	–23,7	–53,7	–21,7

Balansräkning Moderbolag

I SAMMANDRAG

MKR	2007 30 JUNI	2006 30 JUNI	2006 31 DEC
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	7,1	0,4	3,9
Andelar i koncernföretag	947,8	–	945,5
Övriga långfristiga fordringar	417,1	0,1	358,6
Uppskjutna skattefordringar	50,1	–	50,1
Kortfristiga fordringar	271,4	1,9	21,0
Kassa och bank	28,0	25,1	21,7
Summa tillgångar	1 721,6	27,5	1 400,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 082,3	23,9	1 105,9
Långfristiga skulder	274,4	–	226,9
Kortfristiga skulder	364,8	3,6	68,0
Summa eget kapital och skulder	1 721,6	27,5	1 400,9

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Uthyrbar yta Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresvärde Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda ytor.

Driftsöverskott Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad Kontrakterad hyra vid periodens slut i procent av hyresvärde.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning eget kapital Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Värden har omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning. Värden har omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad Räntebärande skulder i procent av fastigheternas värde.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder Beräknad räntekostnad på årsbasis vid periodens slut i procent av räntebärande skulder.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Genomsnittligt antal aktier Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Resultat per aktie efter skatt Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie efter skatt exkl värdeförändring Resultat efter skatt exklusive värdeförändring fastighet i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Driftsöverskott per aktie Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Börskurs Börskursen vid periodens slut.

Börsvärde Börskurs gånger totalt antal utestående aktier vid perioden slut.

Sammanställning förvärvade och avyttrade fastigheter 2007

FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM				TOTAL
			BOSTÄDER	KONTOR	BUTIK	ÖVRIGT	
AVYTTRADE FASTIGHETER							
Knäppingsborg 3	Norrköping	Strömparken 22, Järnbrogatan 1	1 370	614	–	169	2 153
Summa avyttrade fastigheter			1 370	614	–	169	2 153
FÖRVÄRVADE FASTIGHETER							
Druvan 1	Karlstad	Drottninggatan 22	1 443	–	423	669	2 535
Summa område Karlstad			1 443	0	423	669	2 535
Lindkullen 11	Tranås	Majorsgatan 18A	814	–	–	–	814
Lindkullen 12	Tranås	Majorsgatan 20	943	–	–	128	1 071
Lindkullen 13	Tranås	Majorsgatan 11	999	–	–	–	999
Bågskytten 4	Tranås	Grännavägen 21	478	–	–	–	478
Bågskytten 5	Tranås	Stjärngatan 13A	500	–	–	–	500
Kullen 1	Tranås	Västra vägen 7A	670	–	–	34	704
Jupiter 17	Tranås	Tingvägen 20 A–F	476	–	–	–	476
Summa område Tranås			4 880	0	0	162	5 042
Skalbaggen 5	Falköping	Danska vägen 148	540	–	–	–	540
Skalbaggen 12	Falköping	Kapellsgatan 27	540	–	–	–	540
Skalbaggen 11	Falköping	Kapellsgatan 19	501	–	–	–	501
Flugsnapparen 1	Falköping	Kapellsgatan 1	570	–	–	30	600
Flugsnapparen 2	Falköping	Allégatan 3	570	–	–	–	570
Flugsnapparen 6	Falköping	Kapellsgatan 3	602	–	–	–	602
Ansgar 1	Falköping	S:t Sigfridsgatan 45	2 022	–	–	208	2 230
Mejslen 4	Falköping	S:t Sigfridsgatan 20	312	–	–	–	312
Göken 12	Falköping	Allégatan 9–11	423	–	–	–	423
S:t Lars 1	Falköping	Per Larsgatan 4	810	–	–	–	810
Draken 8	Falköping	Odengatan 31	660	–	–	–	660
Kålltorp 39:1	Göteborg	Råstensgatan 2A	791	–	–	–	791
Kålltorp 43:7	Göteborg	Råstensgatan 40A	1 064	–	–	–	1 064
Kålltorp 46:13	Göteborg	Råstensgatan 42A	1 027	–	–	40	1 067
Kålltorp 36:7	Göteborg	Solrosgatan 13A	769	–	–	105	874
Bagaregården 5:8	Göteborg	Kungälvsgatan 6A	584	–	–	–	584
Bagaregården 5:9	Göteborg	Kungälvsgatan 6A	581	–	–	15	596
Summa område Västra Götaland			12 366	0	0	398	12 764
Summa förvärvade fastigheter			18 689	0	423	1 229	20 341

Aktien

Handelsplats

Din Bostad har under våren genomgått Stockholmsbörsens sedvanliga prövning för notering samt upprättat ett informationsdokument med anledning av åternoteringen på Stockholmsbörsens ordinarie lista, vilket inkluderar Din Bostads årsredovisning för 2006. Dokumentet finns tillgängligt på hemsidan.

Din Bostads aktie (kortnamn: DIN, ISIN-kod SE0000614695) handlas från och med den 25 maj 2007 på Stockholmsbörsen, Nordiska listan, Small cap.

Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick per 30 juni 2007 till 173 000 000 kronor fördelat på 17 300 000 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag med samma röstvärde och lika andelar i bolagets tillgångar och resultat. Din Bostad äger inga egna aktier. Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling under de senaste två åren.

Utdelningspolitik

Din Bostads avsikt är att över tiden ge en stabil utdelning till aktieägarna. Avsikten är att Din Bostad över tiden skall dela ut 30–50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det utdelningsgrundande resultatet skall motsvara kassaflödet från rörelsen och exkluderar således icke kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt.

Teckningsoptioner

Det finns två teckningsoptionsprogram som hänför sig till den tidigare verksamheten. Det första programmet, serie E, omfattar totalt 310 000 optioner. Det andra programmet, serie H, omfattar totalt 160 000 optioner och dessa finns i Bolagets ägo och har aldrig lämnats ut. Optionerna av båda serierna har en lösenperiod från den 15 oktober 2007 till 15 april 2008 med en lösenkurs om 1 000 kronor.

De största aktieägarna per den 31 juli 2007

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL, %
Erik Selin Fastigheter AB	6 902 133	39,9
Locellus Invest AB	2 443 836	14,1
Östersjöstiftelsen	1 600 000	9,2
Länsförsäkringars Fastighetsfond	807 450	4,7
LRF	700 000	4,0
Arvid Svensson Invest AB	579 929	3,4
JP Morgan Chase BK, W9	531 590	3,1
Göran Kjellberg	525 903	3,0
Proark Properties Aps	470 960	2,7
Ulla & Jan Kockum AB	441 523	2,6
Övriga ca 3 900 aktieägare	2 296 676	13,3
Summa	17 300 000	100,0

Aktiekapitalets utveckling

ÅR	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER	ÖKNING AV AKTIEKAPITALET, KR	TOTALT ANTAL AKTIER	NOMINELLT VÄRDE	
					PER AKTIE / KVOTVÄRDE, KR	AKTIEKAPITAL, KR
2005	Ingående balans för året			15 250 000	0,20	3 050 000
2005	Nyemission	5 083 333	1 016 667	20 333 333	0,20	4 066 667
2005	Teckningsoptioner	5 111	1 022	20 338 444	0,20	4 067 689
2006	Teckningsoptioner	1 227 624	245 525	21 566 068	0,20	4 313 214
2006	Nyemission	2 000 000	400 000	23 566 068	0,20	4 713 214
2006	Teckningsoptioner	1 426	285	23 567 494	0,20	4 713 499
2006	Apportemission ¹⁾	766 432 506	153 286 501	790 000 000	0,20	158 000 000
2006	Omvänd split 1:50	-774 200 000	–	15 800 000	10,00	158 000 000
2006	Apportemission ²⁾	1 500 000	15 000 000	17 300 000	10,00	173 000 000

1) Förvärv av fastigheter, genom förvärv av bolag samt reversfordringar på dessa bolag, från bland annat Erik Selin Fastigheter AB, Locellus Invest AB, Ulla & Jan Kockum AB, Paulsen & Sörman AB samt Göran Kjellberg.

2) Förvärv av fastigheter i Stockholmsregionen från Kungsleden AB som delvis finansierades med nyemitterade aktier.

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Din Bostad Sverige AB (publ) för perioden 1 januari till 30 juni 2007. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga gransknings-

åtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige, RS, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Göteborg den 30 augusti 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

AUKTORISERAD REVISOR

Din Bostad Sverige AB (publ)

Box 5026

402 21 Göteborg

Besöksadress

Drakegatan 5

412 50 Göteborg

Växel 031-733 77 00

Fax 031-40 35 03

www.dinbostad.se

Org.nr 556541-1898

info@dinbostad.se

din bostad